

Uitspraak 202004840/1/R1

ECLI:	ECLI:NL:RVS:2021:1373
Datum uitspraak:	30 juni 2021
Inhoudsindicatie:	Bij besluit van 7 juli 2020 heeft de raad van de gemeente Oostzaan het bestemmingsplan "Locatie Radio 9" vastgesteld. Het plangebied ligt aan de weg Zuideinde te Oostzaan. Die weg kent ter hoogte van het plangebied hoofdzakelijk lintbebouwing. Aan een bestaande zijweg ten westen daarvan is tot nu toe kleinschalige bedrijfsbebouwing gevestigd. Deze zijweg - het Bombraakpad - vormt ook een fietspad in de richting van het bedrijventerrein Bombraak dat ongeveer 200 m ten westen van het plangebied ligt. Het plangebied bestaat uit een deel van het Bombraakpad dat aan het Zuideinde grenst, met aan weerszijden een langgerekte aanduiding voor een bouwvlak. Het plan voorziet in de bestemming "Woongebied" en maakt 17 woningen mogelijk. De naam van het plan verwijst naar het feit dat ter plaatse in het verleden een radiozender gevestigd is geweest. [appellant sub 1], [appellant sub 2B] en [appellant sub 2C] wonen allen aan het Zuideinde, in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

eerste aanleg - enkelvoudig

ro - noord-holland

Volledige tekst

202004840/1/R1.

Datum uitspraak: 30 juni 2021

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Oostzaan,
2. [appellant sub 2A], [appellant sub 2B] en [appellant sub 2C], wonend dan wel gevestigd te Oostzaan, appellanten,

en

de raad van de gemeente Oostzaan,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 7 juli 2020 heeft de raad het bestemmingsplan "Locatie Radio 9" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2A] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 1] heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 28 mei 2021, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. drs. R.T.M. Lagerweij, rechtsbijstandverlener te Apeldoorn, [appellant sub 2A] en [appellant sub 2C], vergezeld van [gemachtigde], en de raad, vertegenwoordigd door M. Douma, M. Klazema en mr. L. Flapper, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plangebied ligt aan de weg Zuideinde te Oostzaan. Die weg kent ter hoogte van het plangebied hoofdzakelijk lintbebouwing. Aan een bestaande zijweg ten westen daarvan is tot nu toe kleinschalige bedrijfsbebouwing gevestigd. Deze zijweg - het Bombraakpad - vormt ook een fietspad in de richting van het bedrijventerrein Bombraak dat ongeveer 200 m ten westen van het plangebied ligt. Het plangebied bestaat uit een deel van het Bombraakpad dat aan het Zuideinde grenst, met aan weerszijden een langgerekte aanduiding voor een bouwvlak. Het plan voorziet in de bestemming "Woongebied" en maakt 17 woningen mogelijk. De naam van het plan verwijst naar het feit dat ter plaatse in het verleden een radiozender gevestigd is geweest.

[appellant sub 1], [appellant sub 2B] en [appellant sub 2C] wonen allen aan het Zuideinde, in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Het perceel van [appellant sub 2C] grenst direct aan het gebied, terwijl de percelen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2B] op iets grotere afstand liggen. [appellant sub 2A] huurt bedrijfsbebouwing in het plangebied die bij de uitvoering van het plan zal worden gesloopt. [appellant sub 1] en [appellant sub 2A] en anderen voeren diverse beroepsgronden tegen het plan aan. Daartoe behoren vrees voor aantasting van het woon- en leefklimaat in de vorm van uitzicht en privacy, gezondheidsrisico's in verband met bodemverontreiniging, gevolgen voor een Natura 2000-gebied en strijd met provinciaal beleid.

De ontvankelijkheid van het beroep van [appellant sub 2A] en anderen

2. De raad betwist of het beroep van [appellant sub 2A] en anderen ontvankelijk is voor zover het is ingesteld door [appellant sub 2A]. Volgens de raad is namelijk twijfelachtig of [appellant sub 2A] belanghebbende is als bedoeld in artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb). Daarbij wijst de raad erop dat [appellant sub 2A] in Amsterdam woont en dat hij alleen belang bij het bestreden besluit zou kunnen ontleenen aan het feit dat hij loodsen huurt in het plangebied. [appellant sub 2A] heeft met de gemeente echter een overeenkomst gesloten die inhoudt dat hij de loodsen uiterlijk zes maanden na vaststelling van het bestemmingsplan moet verlaten, zo stelt de raad.

2.1. Artikel 8:1 van de Awb luidt:

"Een belanghebbende kan tegen een besluit beroep instellen bij de bestuursrechter."

Artikel 1:2, eerste lid, luidt:

"Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken."

2.2. Bij uitspraak van 4 mei 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:953](#), onder 4.3 tot en met 4.8, heeft de Afdeling - tegen de achtergrond van het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie van 14 januari 2021, Stichting Varkens in Nood, [ECLI:EU:C:2021:7](#) - overwogen dat aan degene die bij een besluit geen belanghebbende is, maar die wel een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit op basis van de in het nationale omgevingsrecht gegeven mogelijkheid daartoe, in beroep niet zal worden tegengeworpen dat hij geen belanghebbende is.

2.3. De Afdeling stelt vast dat in het voorliggende geval de mogelijkheid is geboden om tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren te brengen. [appellant sub 2A] heeft van die mogelijkheid gebruik gemaakt. Alleen al om die reden ziet de Afdeling geen aanleiding om te oordelen dat het beroep gedeeltelijk niet-ontvankelijk is omdat [appellant sub 2A] geen belanghebbende is.

Het betoog van de raad slaagt in zoverre niet.

2.4. Voor zover de raad heeft willen betogen dat [appellant sub 2A] geen procesbelang meer heeft omdat inmiddels een half jaar na vaststelling van het plan is verstreken en hij de loodsen in het plangebied inmiddels dus ontruimd had moeten hebben, overweegt de Afdeling dat de inzet van het beroep is dat het besluit tot vaststelling van het plan wordt vernietigd en dat de loodsen vervolgens behouden blijven. Het vernietigen van een besluit door de bestuursrechter heeft in beginsel terugwerkende kracht. Om die reden valt niet uit te sluiten dat na een eventuele vernietiging met terugwerkende kracht niet wordt voldaan aan de voorwaarde in de overeenkomst, nog daargelaten dat ter zitting is gebleken dat [appellant sub 2A] de loodsen feitelijk nog

niet heeft verlaten en van de kant van de gemeente vooralsnog geen nakoming van de overeenkomst is gevorderd. De Afdeling is derhalve van oordeel dat [appellant sub 2A] nog procesbelang heeft bij een inhoudelijke beoordeling van het beroep. Ook in dat opzicht bestaat daarom geen grond voor het oordeel dat het beroep, voor zover ingesteld door [appellant sub 2A], niet-ontvankelijk is.

Het betoog van de raad slaagt ook in zoverre niet.

Ingetrokken beroepsgrond

3. [appellant sub 1] heeft het betoog dat de raad niet is ingegaan op zijn zienswijze tegen het ontwerpplan, ter zitting ingetrokken.

Geen inspraak en chaotisch verloop raadsvergadering

4. [appellant sub 2A] en anderen betogen dat zij nooit rechtstreeks hebben kunnen inspreken in de raadsvergadering waarin het plan is besproken, doordat het niet lukte digitaal bij die vergadering aan te sluiten. Volgens hen is de raadsvergadering door falende apparatuur chaotisch verlopen.

4.1. De Afdeling overweegt dat er geen rechtsregel bestaat waaruit voortvloeit dat aan burgers gelegenheid moet worden geboden tot inspraak tijdens een raadsvergadering waarin een bestemmingsplan wordt besproken en/of vastgesteld. Voorts is het in beginsel aan de raad zelf om te beoordelen of het verantwoord is om op basis van de bespreking zoals die heeft plaatsgevonden, al dan niet tot vaststelling van een bestemmingsplan over te gaan. Wat [appellant sub 2A] en anderen aanvoeren geeft geen grond om te veronderstellen dat dusdanige onregelmatigheden hebben plaatsgevonden tijdens de vergadering, dat het plan alleen al om die reden voor vernietiging in aanmerking komt.

Het betoog slaagt niet.

Inhoudelijk toetsingskader

5. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Provinciaal beleid over bouwen in landelijk gebied

6. [appellant sub 2A] en anderen betogen dat het plan in strijd is met provinciaal beleid over het bouwen in landelijk gebied.

6.1. Op bladzijde 8 van de plantoelichting is vermeld dat het plangebied behoort tot het bestaand stedelijk gebied. De Afdeling acht dat gezien de aard van het gebied en in het bijzonder de daarop rustende bedrijfsbestemming, juist. De enkele omstandigheid dat het gaat om een gebied met lintbebouwing dat wordt omgeven door agrarische gronden en dat voorheen viel onder het bestemmingsplan met de naam "Buitengebied Oostzaan 2013", maakt dit niet anders. De conclusie van de Afdeling is daarom dat het plan niet voorziet in bouwen in landelijk gebied. De beroepsgrond mist derhalve feitelijke grondslag.

Het betoog slaagt niet.

Bodemverontreiniging

7. [appellant sub 2A] en anderen betogen dat de raad de saneringskosten die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van het plan, sterk heeft onderschat. Het bedrag van € 400.000,00 waarvan de raad is uitgegaan, is volgens hen zonder deskundig advies door een ambtenaar geschat. [appellant sub 2A] en anderen achten dit bedrag volstrekt niet reëel. Zij vrezen dat de noodzakelijke sanering daardoor wordt stilgelegd terwijl de grond deels open ligt, met alle risico's van dien.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de schatting van de kosten is gemaakt door een deskundig ambtenaar met vele jaren ervaring op het gebied van bouw- en woonrijp maken. Tevens is de totale grondexploitatie gecontroleerd door een deskundige op het gebied van woningbouwontwikkeling. Daarnaast is het bodemrapport met de geschatte hoeveelheid af te voeren grond ter prijsvorming voorgelegd aan een erkende groundbank in de regio. Ook liggen er twee rapporten waaruit blijkt wat de omvang van de sanering zal zijn. Verder is er een subsidie van € 140.000,00 voor de sanering verstrekt, aldus de raad.

7.2. Niet in geschil is dat in het plangebied sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Bij de uitvoering van het plan zal die verontreiniging gesaneerd moeten worden alvorens de voorziene woningen gebouwd kunnen worden.

7.3. Aan het plan zijn twee onderzoeksrapporten ten grondslag gelegd. Deze dateren van 7 september 2011 en 9 oktober 2019. Beide zijn uitgevoerd door het bureau GRS Milieu te Wormerveer. Het gaat om historisch vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek. In de rapporten is aangegeven dat de grond sterk verontreinigd is en met welke stoffen de grond verontreinigd is. Vervolgonderzoek kan pas plaatsvinden bij de uitvoering van het plan, na het verwijderen van de betonvloeren in de schuren, zo is vermeld in het rapport van 9 oktober 2019.

Uit het voorgaande volgt dat de kosten weliswaar op ambtelijk niveau zijn ingeschat, maar dat deze inschatting mede is gebaseerd op deskundig bodemonderzoek naar de aard en omvang van de bodemverontreiniging. Daarnaast heeft de raad toegelicht dat de geschatte hoeveelheid af te voeren grond ter prijsvorming is voorgelegd aan een erkende groundbank in de regio.

Het betoog slaagt niet.

8. [appellant sub 2A] en anderen betogen dat onduidelijk is hoe de aanpak en de fasering van de grondsanering plaatsvinden en of er al begonnen wordt met sanering voordat het bedrijf van [appellant sub 2A] is verplaatst. Anders dan toegezegd, heeft de gemeente volgens hen geen serieuze stappen gezet om [appellant sub 2A] en een andere ondernemer te helpen bij het vinden van alternatieve bedrijfsruimte.

8.1. De Afdeling merkt op dat het bestreden besluit de vaststelling van een bestemmingplan betreft en niet, bijvoorbeeld, een besluit over de ernst en urgentie van een sanering als bedoeld in de Wet bodembescherming. In het licht daarvan behoeft het besluit geen gedetailleerd inzicht te bieden in de voorgenomen sanering als door [appellant sub 2A] en anderen bedoeld. Mede gelet op de overeenkomst die is vermeld onder 2, was de raad voorts niet gehouden om [appellant sub 2A] een alternatieve bedrijfslocatie aan te bieden alvorens tot vaststelling van het plan over te gaan. Van toezeggingen die aan de raad kunnen worden toegerekend, is in dit verband niet gebleken.

Het betoog slaagt niet.

Bouwverkeer

9. [appellant sub 2A] en anderen betogen dat het bouwverkeer door de slechte toegankelijkheid van het terrein kan leiden tot overlast en gevaarlijke situaties op het Zuideinde. Dit betreft zowel de saneringsfase als de eigenlijke bouwfase. Hierbij voeren zij aan dat het plangebied alleen toegankelijk is vanaf het Zuideinde via een haakse bocht naar een smalle doorgang tussen twee woningen.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat op voorhand geen aanleiding bestaat voor de verwachting dat het plan op dit punt niet uitvoerbaar is.

9.2. Het betoog over het bouwverkeer heeft geen betrekking op het plan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten zijn in deze procedure niet aan de orde. Deze beroepsgrond moet daarom buiten inhoudelijke bespreking blijven.

Het betoog slaagt niet.

Natura 2000

10. [appellant sub 2A] en anderen betogen dat de raad niet naar behoren in kaart heeft gebracht wat in termen van luchtverontreiniging de gevolgen zullen zijn van de werkzaamheden voor het nabijgelegen Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanderveld & Twiske.

10.1. Artikel 8:69a van de Awb luidt:

"De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept."

Blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, bladzijden 18-20) heeft de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis willen stellen dat er een verband bestaat tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van de appellant.

10.2. De bepalingen in de Wet natuurbescherming (hierna: de Wnb) over de beoordeling van plannen die gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied, strekken ter bescherming van het behoud van de natuurwaarden in deze gebieden. Uit de uitspraak van de Afdeling van 13 juli 2011, [ECLI:NL:RVS:2011:BR1412](#), volgt dat de individuele belangen van burgers bij het behoud van een goede kwaliteit van hun leefomgeving, waarvan een Natura 2000-gebied deel uitmaakt, zo verweven kunnen zijn met het algemene belang dat de Wnb beoogt te beschermen, dat niet kan worden geoordeeld dat de betrokken normen van de Wnb kennelijk niet strekken tot bescherming van hun belangen.

Uit de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 11 november 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2706](#), onder 10.52, volgt dat bij de beantwoording van de vraag of een dergelijke verwevenheid kan worden aangenomen, onder meer rekening moet worden gehouden met de situering van de woning van de betrokkene, al dan niet tussen overige bebouwing, met de afstand tussen de woning van betrokkene en het natuurgebied, met wat aanwezig is in het gebied tussen de woning en het Natura 2000-gebied en met het al dan niet bestaande, geheel of gedeeltelijke directe zicht vanuit de woning op het gebied. Indien het Natura 2000-gebied deel uitmaakt van de woon- en leefomgeving van betrokkene, is in beginsel sprake van verwevenheid als hiervoor bedoeld

10.3. Het Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanderveld & Twiske ligt op een afstand van ongeveer 900 m van de percelen van [appellant sub 2B] en [appellant sub 2C]. Gelet op deze afstand maken de Natura 2000-gebieden geen deel uit van hun woon- en leefomgeving en bestaat er geen verwevenheid tussen de belangen van [appellant sub 2B] en [appellant sub 2C] bij het behoud van een goede kwaliteit van hun woon- en leefomgeving en de algemene belangen die de Wnb beoogt te beschermen. Dit betekent dat [appellant sub 2B] en [appellant sub 2C] zich, gelet op artikel 8:69a van de Awb, niet op de desbetreffende norm kunnen beroepen. Datzelfde geldt voor [appellant sub 2A], nu hij niet in de omgeving van het plangebied woont en zijn bedrijfsbelangen niet geacht kunnen worden te zijn gemoeid met het belang dat de Wnb beoogt te beschermen. In verband met het voorgaande zal de Afdeling het betoog over het nabijgelegen Natura 2000-gebied niet inhoudelijk bespreken.

Het betoog slaagt niet.

Woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners

11. [appellant sub 2A] en anderen voeren diverse beroepsgronden aan die strekken tot de bescherming van het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen. Zij wijzen op cumulatieve geluidhinder, luchtvervuiling en de magneetveldzone vanwege hoogspanningsleidingen.

11.1. Ook voor deze beroepsgronden geldt dat [appellant sub 2A] en anderen zich, gelet op artikel 8:69a van de Awb, niet op de desbetreffende norm kunnen beroepen. Daarbij is van belang dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat zij zelf tot de bewoners van de nieuwe woningen zullen behoren. [appellant sub 2A] heeft weliswaar gesteld dat hij eventueel belangstelling zou hebben om ter plaatse te gaan wonen, maar van concrete plannen die daarop wijzen is niet gebleken. De Afdeling zal derhalve ook deze gronden niet inhoudelijk bespreken.

De betogen slagen niet.

Financiële uitvoerbaarheid

12. [appellant sub 2A] en anderen betogen dat geen partij bekend is die heeft verklaard het plan te willen uitvoeren. In dit verband wijzen zij op de kosten voor de sanering en de kosten voor de noodzakelijke geluidmaatregelen in de vorm van een stiller wegdek op de afrit van de nabijgelegen Rijksweg A10 en het verlengen van een geluidscherm.

12.1. Zoals hiervoor is overwogen onder 7.3, slaagt de beroepsgrond over de onderschatting van de saneringskosten niet. Voorts heeft de raad aangegeven dat de gemeente met een subsidie van € 140.000,00 aan die kosten tegemoet komt. De raad heeft verder toegelicht dat de door [appellant sub 2A] en anderen genoemde geluidmaatregelen niet zullen worden getroffen omdat deze als financieel niet doelmatig zijn beoordeeld. In plaats daarvan wordt een hogere gevelbelasting voor de nieuwe bewoners aanvaard. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant sub 2A] en anderen aanvoeren geen grond om er op voorhand aan te twifelen dat op deze manier een oplossing kan worden bereikt. Voor het overige hebben [appellant sub 2A] en anderen geen redenen naar voren gebracht die kunnen leiden tot de conclusie dat het plan in financieel opzicht niet uitvoerbaar is.

Het betoog slaagt niet.

Tussengelegen muur

13. Ter zitting is namens [appellant sub 2C] naar voren gebracht dat zich tussen zijn perceel en het plangebied een muur bevindt die mandelig is als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: het BW). Volgens hem heeft de raad met de aanwezigheid van die muur, aan de noordwestzijde van zijn perceel, ten onrechte geen rekening gehouden.

13.1. De raad heeft tijdens de zitting twijfel uitgesproken of het daadwerkelijk om een mandelige muur gaat. Als het niettemin om een dergelijke muur blijkt te gaan, is het volgens de raad echter mogelijk om hiervoor in onderling overleg een oplossing te vinden en de precieze uitvoering van het bestemmingsplan daarop af te stemmen. De Afdeling acht dat niet op voorhand onaannemelijk.

Het betoog slaagt niet.

Woon- en leefklimaat

14. [appellant sub 1] en [appellant sub 2A] en anderen betogen dat het plan zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van met name [appellant sub 1] en [appellant sub 2C]. Het plan leidt volgens hen namelijk tot verslechtering van het uitzicht vanuit de woningen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2C] en tot inkijk in hun tuinen. Dit klemmt volgens hen temeer omdat het bestemmingsplan een appartementencomplex zonder beperking van de bouwhoogte mogelijk maakt. Voorts doet zich volgens hen een evidente privaatrechtelijke belemmering voor waar het gaat om het erf van [appellant sub 2C] aan het Zuideinde 206. Hierbij voeren zij aan dat het plan deuren en raamopeningen mogelijk maakt die rechtstreeks zicht bieden op dat erf. Dat achten zij in strijd met artikel 5:50 van het BW.

14.1. Het plan voorziet nabij de woningen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2C] in de bestemming "Woongebied" met een aanduiding voor een bouwvlak en een aanduiding voor een goot- en bouwhoogte van 6 m onderscheidenlijk 10 m.

14.2. Artikel 3.2.2 van de planregels luidt:

"Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel:

1. in de voorste begrenzing van het bouwvlak wordt gebouwd, of;

2. in een denkbeeldige lijn parallel aan -en minimaal 1 meter achter- de voorste begrenzing van het bouwvlak wordt gebouwd;

b. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de aangegeven bouwhoogte niet worden overschreden;

c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse begrenzing van het bouwperceel bedraagt minimaal 2,5 meter, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij halfvrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen;

d. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mogen niet meer woningen worden gebouwd dan is aangegeven, met dien verstande dat het percentage sociale woningen dat tot stand wordt gebracht minimaal 30% bedraagt van het aangegeven aantal woningen dan wel het feitelijk gerealiseerde aantal."

Artikel 3.2.3 luidt:

"Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;

b. de afstand tussen (bij)gebouwen onderling en overige bijbehorende bouwwerken bedraagt minimaal 1 meter;

c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;

d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;

e. gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 50 m²."

Artikel 3.3.1 luidt:

"Het bevoegd gezag kan, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in 3.2.2., onder a voor het bouwen van maximaal 6 gestapelde woningen (appartementen). Het bepaalde onder 3.2.2., onder c is van overeenkomstige toepassing."

14.3. De Afdeling stelt vast dat het plan gelet op de situering van de bouwvlakken nieuwe woningen mogelijk maakt op ongeveer 5 tot 7 m van de woonbestemmingen van [appellant sub 2C] en [appellant sub 1] zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oostzaan" uit 2013. De afstand tot de feitelijke locatie van hun woningen bedraagt onderscheidenlijk ongeveer 25 en 27 m. Voor de nieuwe woningen geldt evenwel een maximale bouwhoogte van 10 m. Die maximale hoogte geldt ook indien met toepassing van artikel 3.3.1 van de planregels een afwijkingsvergunning voor appartementen wordt verleend, zo is ter zitting ook van de kant van de raad benadrukt. Het toepassen van artikel 3.3.1 kan er weliswaar toe leiden dat in totaal zes appartementen worden gebouwd, maar gezien de maximale bouwhoogte van 10 m is het niet mogelijk hieraan uitvoering te geven door een stapeling van zes bouwlagen op elkaar. Wel zouden, bijvoorbeeld, twee gebouwen kunnen worden gerealiseerd met elk drie bouwlagen.

Een hoogte van 10 m is, gezien in samenhang met voornoemde afstanden, niet ongebruikelijk. Voorts is het plangebied nu ingericht met bedrijfsbebouwing. Daardoor is het uitzicht van [appellant sub 2C] en [appellant sub 1] op het achterliggende gebied in de bestaande situatie al beperkt. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat het uitzicht als gevolg van het plan zodanig verslechtert, dat de raad het plan om die reden niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

15. Niet uitgesloten is dat de toekomstige bewoners van het plangebied vanuit hun woningen in meerdere of mindere mate inzicht zullen hebben in de tuinen van [appellant sub 2C] en [appellant sub 1]. Naar het oordeel van de Afdeling behoeft, mede gelet op de beperkte bouwhoogte die het plan toestaat, echter niet te worden gevreesd voor een zodanige aantasting van de privacy dat de raad het plan in verband daarmee niet heeft mogen vaststellen zoals hij heeft gedaan.

Het betoog slaagt ook in zoverre niet. Op de vrees voor aantasting van de privacy van [appellant sub 2C] door inzicht in diens tuin vanuit ramen in bijgebouwen die direct op of in de onmiddellijke nabijheid van de erfgrans kunnen worden gerealiseerd, wordt hierna ingegaan.

16. Ingevolge artikel 5:50, eerste lid, van het BW is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen 2 m van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

16.1. De Afdeling stelt voorop dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 14 juli 2010, [ECLI:NL:RVS:2010:BN1099](#)), voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, slechts aanleiding is indien deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit.

Mede gelet op artikel 3.2.3 van de planregels mogen bijgebouwen, waaronder ook aan- en uitbouwen en overkappingen, ook buiten het bouwvlak worden opgericht. Om die reden is niet uitgesloten dat onder de werking van het plan binnen 2 m van de erfgrans van [appellant sub 2C] een muuropening wordt gerealiseerd die uitzicht geeft op zijn erf. Naar het oordeel van de Afdeling had het op de weg van de raad gelegen hiernaar nader onderzoek te doen en is het besluit in dit opzicht in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet zorgvuldig tot stand gekomen. Ter zitting heeft de raad zich bereid verklaard aan de desbetreffende grond tegemoet te komen door de plangrens zodanig te verschuiven dat het plangebied aan de zuidwestelijke zijde van het perceel van [appellant sub 2C] met 2 m wordt verkleind.

Conclusie

17. Gelet op het voorgaande zijn de beroepen gegrond. De Afdeling ziet aanleiding om het bestreden besluit te vernietigen voor zover het de plangrens aan de zuidwestelijke zijde van het perceel van [appellant sub 2C] betreft. Omdat het niet aannemelijk is dat derden-belanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling verder grond om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd. Hierbij wordt mede in aanmerking genomen dat de raad ter zitting uitdrukkelijk een voorkeur voor zelf voorzien boven het toepassen van een zogenoemde bestuurlijke lus heeft uitgesproken voor het geval de Afdeling de beroepen op dit punt gegrond zou achten.

18. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

19. De raad moet de proceskosten van [appellant sub 1] vergoeden.

Beslissing

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart de beroepen gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Oostzaan van 7 juli 2020 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Locatie Radio 9", voor zover het de plangrens aan de zuidwestelijke zijde van het perceel Zuideinde 206 te Oostzaan betreft;
- III. bepaalt dat het plangebied zodanig wordt verkleind dat de onder II bedoelde plangrens vanaf de oorspronkelijke locatie 2 m in zuidwestelijke richting wordt opgeschoven;
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het onder II bedoelde besluit, voor zover dit is vernietigd;
- V. draagt de raad van de gemeente Oostzaan op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het onder III vermelde onderdeel wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;
- VI. veroordeelt de raad van de gemeente Oostzaan tot vergoeding van bij [appellant sub 1] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.068,00 (zegge: duizendachtenzestig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VII. gelast dat de raad van de gemeente Oostzaan aan [appellant sub 1] en [appellant sub 2A] en anderen aan het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van in beide gevallen € 178,00 (zegge: honderdachtenzeventig euro) vergoedt, met dien verstande dat in het geval van [appellant sub 2A] en anderen bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. S.F.M. Wortmann, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. C. Sparreboom, griffier.

Het lid van de enkelvoudige kamer is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

w.g. Sparreboom
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 30 juni 2021

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Locatie Radio 9'.

RV-nummer: 20/19

Datum: 7-7-2020

De raad van de gemeente Oostzaan / Wormerland
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 2-6-2020

Besluit

1. In te stemmen met het bestemmingsplan 'Locatie Radio 9', met als doel woningbouw mogelijk te maken, maar hierin de volgende voorwaarde toe te voegen: "dat minimaal 30% van de huur- en koopwoningen gebouwd dienen te worden tot een maximum koopsom van € 275.000,-.";
2. Het bestemmingsplan 'Locatie Radio 9' en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder, tezamen ter inzage te leggen voor de duur van 6 weken;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. De tekstvoorstellen volgens amendement 15 en 36, betreffende voorwaarden voor het bestemmingsplan en de openbare aanbesteding van het Radio 9 terrein, over te nemen;
5. Moties 15 en 16, betreffende voorwaarden voor het bestemmingsplan en de openbare aanbesteding van het Radio 9 terrein, over te nemen daar waar het niet in strijd is met het publiekrecht (waaronder de huisvestingswet).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Oostzaan, gehouden op 7 juli 2020

de griffier,

de voorzitter,

M.W. Bosma

R. Meerhof